Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-172-0 für den Bereich zwischen Turmstraße/ Kalkarer Straße/Königsgarten/Kermisdahlstraße

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 12.12.1986 beschlossen, einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB mit der Nr. 1-172-0 aufzustellen. Zur Sicherung der Planungsabsicht hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 22.06.1988 eine Veränderungssperre für das o.a. Plangebiet beschlossen. In Hinblick auf die zunehmende Tendenz, die Bausbstanz in diesem Bereich zu ändern und zu ergänzen, erscheint eine zügige Durchführung der Planung wünschenswert.

Wichtige Ziele der anstehenden Planung:

(1) Die unerwünschte Entstehung einer Gemengelage von Wohnen und gewerblicher Nutzung soll durch eine klare Abgrenzung dieser beiden Funktionen gegeneinander verhindert werden. Dabei wird das MI-Gebiet auf einer Fläche angeordnet, die bereits heute stark gewerblich genutzt wird und an die verhältnismäßig stark befahrene Kalkarer Straße angrenzt.

(2) Im Hinblick auf die verhältnismäßig starke Nutzung für Wohnzwecke soll der Charakter des Plangebietes durch Beschränkung des Maßes der zulässigen Nutzung ebenso gesichert werden wie durch die Festlegung eines durchgehenden Vorgartenbereiches entlang der Straße Königsgarten und Kermisdahlstraße. Hierbei könnte man natürlich fragen, warum ein solcher Vorgartenbereich nicht auch zur Turmstraße hin vorgesehen wird. Darauf wird verzichtet,

a) weil die umfangreiche vorhandene Bebauung unmittelbar an der Straßengrenze eine solche Planung nicht als praktikabel erscheinen läßt,

b) weil die Straße hier an der Nordseite der betreffenden Häuser liegt und weil deswegen mit weniger Aufenthaltsräumen zur Straße hin zurechnen ist, zu deren Schutz und Aufwertung der Vorgartenbereich vor allem gedacht ist.

(3) Die vorhandene und geplante Bebauung liegt zum Teil auf Grundflächen, die keinen unmittelbaren oder zumindest keinen befriedigenden Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen haben. Die Erschließung dieser Flächen soll durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte öffentlich-rechtlich gesichert werden.

2. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1-172-0 wurde aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, stimmt jedoch teilweise nicht mit der ausgewiesenen Nutzung überein. Um das vorgesehene allgemeine Wohngebiet zu verwirklichen, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich von "gemischter Baufläche" in "Wohnbaufläche" geändert.

28

Für den östlich gelegenen Planbereich zwischen Kalkarer Straße und Königsgarten mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll die gemischte Baufläche verbleiben.
Soweit sich zu einem späteren Zeitpunkt eine Auslagerung der angrenzenden Gewerbebetriebe ergeben sollte, werden weitere bauleitplanerische Maßnahmen eingeleitet.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen an der Turm-/Kermisdahlstraße und an der Straße Königsgarten bis zum Fabrikgebäude werden als allgemeines Wohngebiet mit dem Ziel ausgewiesen, die Wohnfunktion zu fördern, aber gleichzeitig den angrenzenden Gewerbebetrieben Bestandschutz einzuräumen.
In Anbetracht dieser vorherrschenden Wohnnutzung ist ein durchgehender Geländestreifen unmittelbar nördlich der Straße Königsgarten auf ganzer Länge von jeglichen überbaubaren Flächen freizuhalten (Vorgartenbereich).

Der vom Rat der Stadt gewünschte Ausbau der Straße Königsgarten mit Fahrbahn, Radweg, Fußweg und Baumstreifen benötigt alle im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücksflächen. Dabei sind die vorhandenen großen Bäume an der Nordseite der Straße Königsgarten zu erhalten. Diese sind im Plan dargestellt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die in dem Bebauungsplan ausgewiesene offene Bauweise orientiert sich an der in der Umgebung tatsächlich vorhandenen Bauweise.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet, die bei bestehenden Gebäuden in den meisten Fällen Erweiterungsmöglichkeiten zulassen.
Durch die ausgewiesene zwei- bis dreigeschossige Bauweise wird den vorhanden Gebäudehöhen Rechnung getragen.
Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in den schraffiert dargestellten Flächen nicht zulässig.
Dadurch soll erreicht werden, daß die Wohn- bzw. Vorgartenbereiche nicht mit Holzhäusern, Garagen oder sonstigen Nebengebäude zugebaut werden.
Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen ungehinderten Zugang zu den Wohngebäuden sichern, die nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Kanal (Trennsystem) erschlossen.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

Die für den Einsatz der Feuerwehr erforderliche Löschwasserversorgung über Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes wird sichergestellt.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten.

Blatt - 3 - zur Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 1-172-0

29

Aufgestellt:

Kleve, den 12.06.1990

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

I.A.

(Crämer)

Gehört zur Verfügung vom 08. Nov. 1990
AZ. 35.2-12.25 (Kleve, 1-172-0)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf